

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-192

20.2.2026

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Branncelleinndeling og lydisolering – omfattet av tidligere forlik? – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En andel av en tomannsbolig ble solgt «som den er» for kr 8,19 mill., ved budaksept den 24.12.21. Boligen ble overtatt av kjøper den 29.4.22. Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil ved boligen, og forfulgte krav både mot selger og foretaket. Kravet mot foretaket ble endelig forlikt ved en utbetaling på kr 250 000 i september 2023. I forbindelse med ankebehandling i lagmannsretten i saken mot selger foretok kjøper ytterligere undersøkelser av boligen, og avdekket avvik ved branncelleinndelingen og lydisoleringen mot naboseksjonen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 6.9.24. Foretaket avslo kravet under henvisning til at forholdet var omfattet av tidligere forlik, eventuelt at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 306 287, samt erstatning for økonomisk tap og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull lyd- og brannisolering mot naboenheten, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en tomannsbolig i Troms oppført i 1960.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Stor familiebolig med svært innbringende utleie (23.000,-/ mnd), garasje, utsikt, stor veranda og sentral beliggenhet!

(...)

Boligen strekker seg over 3 plan hvor du har utleiedel i størstedelen av u. etasjen, stue, kjøkken og bad i hovedetasje. Øverste etasje består av 3 soverom og bad. I utleiedelen er det 4 soverom, bod, stue og kjøkken og denne leies i dag ut for kr. 23.000,- / mnd. I tillegg finner du både garasje og boder i u.etasjen.

(...)

DIVERSE

Det er ikke samsvar mellom godkjente tegninger mottatt fra (kommunen). Jfr. tegninger er u. etasje ikke inntegnet med dagens romdeling. Dette til kjøpers risiko og ansvar.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

(...)

28.06.2011 - Dokumentnr: (...) – Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 212/ 300

(...)

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger brukstillatelse og ferdigattest for tilbygg oppført i 1984/ 85. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for hovedhuset og dette antas å skyldes bygningens alder.

(...)

DIVERSE

Dagens utforming av boligen stemmer ikke overens med godkjente tegninger fra (kommunen). Dette til kjøpers ansvar og risiko.

(...)

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

(...) Sokkel leies ut med 4 soverom. Det opplyses om at det er en egen eierseksjon i bakenden av huset og at denne disponerer tomten på øversiden av porten på nordsiden av huset og tomten som er over den tilbygde boden på sørsiden av huset.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Branntekniske forhold – TG 1

Pulverapparat . Verisure alarmsentral, seriekoblet brann / tyveri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? **Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav? **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere? **Nei**

(...)

Tegningsgrunnlag

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift – **Nei**

Er det ifølg eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? – **Ja**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? – **Nei**

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2020, og i egenerklæringsskjemaet fremgikk det videre:

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: sokkelleilighet leies ut med fire soverom.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Nei

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en egen eierseksjon i bakenden av huset. Denne disponerer tomten på øversiden av porten på nordsiden av huset og tomten som er over den tilbygde boden på sørsiden av huset.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 8,19 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.22, og overtatt av kjøper den 29.4.22. Budaksept var den 24.12.21.

I budet var det inntatt enkelte forbehold, som ble akseptert av selger. I ettertid avdekket kjøper flere feil ved boligen, og kjøper forfulgte krav mot både selger og foretaket. Kravet mot selger ble avgjort ved dom fra Hålogaland lagmannsrett fra oktober 2024. I dommen ble kjøper tilkjent et prisavslag på kr 124 812, som følge av en selgerforpliktelse inntatt i budet tilknyttet el-anlegget, jf. avhl. § 3-1. Lagmannsretten kom til at det for øvrig ikke var dokumentert mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken mellom kjøper og foretaket ble løst ved at partene i september 2023 inngikk et forlik på utbetaling av kr 250 000 under forsikringen. Forliket gjaldt flere forhold, og i forlikstilbudet fremgikk det bl.a. følgende:

Byggesak (avvik fra godkjente tegninger i underetasje)

Forholdet ble delvis reklamert over 31.07.22. Det er uklart når og hvordan kjøper oppdaget forholdet.

Det fremstår uklart hva kjøper mener er avvik mellom faktisk situasjon og godkjente tegninger, og hva som påberopes som mangel. Dette bes redegjort for, med oversendelse av det kjøpersiden mener er godkjente tegninger/ godkjent situasjon pr. i dag.

Det vises dog til prospektet ved salg, hvor det fremgår at det foreligger avvik mellom tegninger fra (kommunen) og faktisk bruk/ rominndeling. Videre er det spesifisert i selgers egenerklæring at utleieleiligheten ikke er godkjent hos kommunen. Det fremgår av prospektet at «Dette til kjøpers risiko og ansvar.» At det forelå avvik var dermed kjent for kjøper før avtaleinngåelse. I alle tilfeller fikk kjøper tilstrekkelig risikoopplysninger som oppfordret til ytterligere undersøkelser. Kjøper har overtatt risikoen for dette.

Benevnelse som soverom i prospekt og tilstandsrapport utgjør ikke uriktig opplysning jf. § 3-8.

Rombenevnelsen knytter seg til dagens bruk. Det er i tillegg opplyst om avvik fra godkjente byggetegninger.

Det vises for øvrig til bl.a. LE-2021-12754 og LE-2021-119400 hvor lagmannsretten konkluderer med at kjøperen har risikoen for at det i eldre hus kan være foretatt bygningsmessige endringer som skulle vært byggemeldt, men der det ikke er gjort.

(...)

For å komme til en avslutning på saken ønsker vi å fremsette tilbud om fullt og endelig oppgjør for samtlige forhold i den fremsatte reklamasjonen.

I akseptkjemaet fremgikk det videre:

Undertegnede, (kjøpers fullmektig), aksepterer på vegne av mine klienter, (**kjøper**), med dette å motta **NOK 250 000,-** som fullt og endelig oppgjør fra Coassurandørene HDI, SCOR og New Line knyttet til de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato – foruten de forhold som faller utenfor forsikringsdekning.

Partene hadde ytterligere dialog, hvor kjøper presiserte følgende:

2. Forliket gjelder kun for de øvrige punkter kjøperne har reklamert på.

3. Ved å inngå forliket mister kjøperne ikke retten til å fremsette fremtidige reklamasjoner ved evt. nye mangler ved boligen.

Foretaket svarte deretter:

Det stemmer at forlikstilbudet knytter seg til alle de påreklamerte forhold, foruten de som er utenfor forsikringsdekning. Det som er ansett utenfor dekning er pr. i dag det elektriske anlegget og pipe/ildsted.

Forliket inkluderer selvsagt ikke eventuelle nye forhold/ reklamasjoner som ikke er oppdaget enda.

Kjøper aksepterte deretter forlikstilbudet den 15.9.23, og det er fremlagt signert akseptskjema datert 17.9.23.

Før forliket ble inngått hadde kjøper innhentet en befaringsrapport datert 3.1.23 fra takstmann O, hvor det fremgikk følgende om det aktuelle forholdet:

Enkel bygningsbeskrivelse.

Tomannsbolig med flere boenheter. Boligen består av tre etasjer der underetasjen er konstruert av mur/betong og første og loftsetasjen er konstruert av trevirke.

(...)

Sak 4. Byggesak.

Avdekkede forhold: Slik boligen fremstår i dag samsvarer den ikke med omsøkt tegningsgrunnlag. I kjelleren/garasjen har det blitt etablert våtrom, leilighet med fire soverom og bærende konstruksjon har blitt brutt. Vi kan ikke se at det foreligger dokumentasjon som viser at forhold som brannsikring, lydgiennomgang, rømningsveier samt lysforhold for varig oppholdsrom er prosjektert eller omsøkt.

Allerede i 2008 skrev (kommunen) at: «*Deling av boligen forutsetter at de to enhetene er to helt separate enheter. Der teknisk forskrifts krav er oppfylt, bl.a. til brannceller og lydisolering. De samme kravene stilles ved seksjonering. Et bygningsteknisk firma som kan gis ansvar må da stå for søknaden. Ut fra de godkjente tegningene, som vedlegges, ser det ikke ut for at enhetene i dag oppfyller kravene*». Dette betyr at hjemmelshaver ble anmodet om å engasjere profesjonell prosjekteringsrådgiver for å få utarbeidet dokumentasjon som kunne brukes i en eventuell byggesøknad. Slik at boligen skulle kunne ombygges i samsvar med gjeldene regelverk. Vi kan ikke se dette har skjedd. Det er store avvik mellom det som har blitt ført opp og det som er omsøkt på samtlige foreliggende tegninger slik eiendommen fremstår i dag. Vi må legge til grunn at boligens tekniske forhold, herunder lyd, brann, lys, rømming må prosjekteres nøye og dokumenteres i tegninger og beskrivelser før bygget formelt kan regnes som godkjent slik står i dag. Dette kan innebære at underetasjen må bygges om samt at den etter endt ombygging ikke lenger kan brukes på samme måte som den har blitt brukt i dag.

Av verditaksten (...) datert. 15.08.19 fremgår det at: «*Vedrørende eventuelle endringer som er foretatt på boligen. Det er krav om søknad og tillatelse ved eventuelle bruksendringer av boliger. Dette gjelder også bruksendring i form av at tilleggsareal tas i bruk som hoveddel eller omvendt. Tilleggsareal = boder, teknisk rom, garasje etc. Hoveddel = stue, kjøkken, soverom etc. Det er viktig at de godkjente tegningene av boligene er tilgjengelige og disse må kontrolleres av kjøper. Hvis det er et avvik fra det de godkjente tegningen viser og hvordan boligen faktisk framstår, så vil denne endringen i de fleste tilfeller ikke være lovlig*».

Salgsdokumentasjon.

Av tilstandsrapporten fremgår det at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men at disse ikke stemmer med dagens bruk.

Av egenerklæringsskjema signert av (selger) fremgår det at:

- Eiendommen selges med en leilighet med fire soverom.
- Overnevnte leilighet ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det utbroderes ikke hvorfor leiligheten ikke er godkjent.

Konklusjon.

For at boligen skal kunne brukes som tiltenkt må ombyggingen som har blitt gjennomført prosjekteres, omsøkes og eventuelt utbedres.

Kostnadsbilde.

For å kunne kalkulere faktiske kostnader i denne saken må forholdet først prosjekteres og omsøkes.

Estimerte kostnader til prosjektering: 50 000 kr.

Estimerte kostnader knyttet til søkeprosessen: 50 000 kr.

Ombygging: 200 000 – 800 000 kr.

Sum: 900 000 kr. inkl. mva.

I anledning ankesaken mot selger vedrørende mangler ved det elektriske anlegget, ble det avdekket mangelfull brannisolering mellom kjøpers og naboens seksjon. Den 6.9.24 fremsatte kjøper en ny reklamasjon mot foretaket:

Med dette brevet vil vi fremme en ny reklamasjon over mangler ved brannskillet mellom seksjon 1 og seksjon 2.

Kjøper innhentet i den forbindelse en rapport fra takstmann B datert 28.8.24, revidert 19.9.24:

1. Lydproblematikk og brannskillebegrensende konstruksjon mellom seksjon 1 og seksjon 2.

Beskrivelse:

Boligen i (adresse) er en tomannsbolig, med to separate boenheter. Boligen er i 3 etasjer, og begge boenheter har direkte utgang til terreng. Eier opplyser at det er markant lysgjennomgang mellom skille mellom boenheter. Erfaringsmessig viser det seg i slike tilfeller at krav til brannmotstand heller ikke er oppfylt.

A. Lydproblematikk.

Det er ikke blitt utført lydmålinger mellom enheten, men på bakgrunn av hva eier forteller i forhold til lydgjennomgang vil vi anbefale at det utføres en lydmåling for å dokumentere forholdet. Utbedring i forhold til brannkrav vil også kunne oppfylle lydkrav dersom det er fagmessig prosjektert og utført.

(...)

B. Brann.

I rapporten vises et til TEK 17, når det henvises til forskriftskrav vedrørende brann. Det er ikke relevant dersom en viser til TEK 17, TEK 97, eller BF 85, da brannkravene har stått uforandret i denne perioden. (...) Når det er åpninger i brannskillet, vil ikke dette kravet være oppfylt. Brann og branngasser vil trenge igjennom brannskillet raskere enn hva krav i forskriften tilsier.

(...)

B1. Oppbygging aktuell konstruksjon.

Oppbyggingen av veggkonstruksjonen i (adressen), samsvarer ikke med noen kjente metoder for å etablere brannskillebegrensende konstruksjon.

(...)

B4. Tidligere beskrivelser av forholdet.

(...) Som en kan se er det blitt gjort oppfordringer i forhold til boligen vedrørende prosjektering av brannsikring mm. i forbindelse med deling. Noe som (takstmann O) ikke har funnet dokumentasjon på. Dette samsvarer med vår vurdering.

(...)

Konklusjon:

Brannskillebegrensende konstruksjon mellom boenheter er ikke oppført fagmessig eller forskriftsmessig. Ved en eventuell brann vil denne kunne spre seg raskere enn hva krav i teknisk forskrift til plan. og bygningsloven tilsier. Utførelsen er ikke fagmessig, og det vil være fare for liv og helse til personer som oppholder seg i boligen.

Oppdatert konklusjon etter ny befaring den 17.9.2024:

(...) Boligen tilfredsstiller ikke kravene til brann eller lyd for noen av de 3 etasjene som nå er kontrollert. (...) Det ble fortsatt en kontroll av branncellebegrensende bjelkelag ned mot stuen til underliggende boenhet. Kontrollen ble utført med et 73mm hullborr. (...) Plantegningen viser hvor det vegger som grenser mot den andre boenheten. Det er foretatt hulltaking i de veggene som grenser mot den tilstøtende boenhet. Det er avdekket at det ikke er tilstrekkelig mengde isolasjon i veggene mellom boenhetene. Det laget en oversikt under over hva som ble avdekket i de forskjellige veggene.

Dette medfører at oppbygging av veggene ikke tilfredsstiller hverken lydkrav eller brannkrav mellom 2 boenheter. Eier av boligen opplyser at en tydelig kan høre hva som sies på andre siden av veggen. (...) Kjeller etasjen tilfredsstiller verken kravet til lyd eller branncellebegrensede konstruksjoner mellom boenheter. De røde prikkene viser hvor det er tatt hull for kontroll av i tak og vegg. (...)

Oppsummering skjønnsmessig vurdering av kostnader.

(...) Sum inkl. mva: kr 2 306 286,88

Det ble videre fremlagt øvrig dokumentasjon i saken, herunder dokumentasjon tilknyttet andre feil og mangler ved boligen. Det ble opplyst at kjøper hadde videresolgt boligen, og salgsdokumentasjon utarbeidet ved videresalget ble fremlagt.

Det ble også fremlagt uttalelse datert 14.10.24 fra takstmann G, som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Når det gjelder ditt spm. ang brannskille er den vurdert side 30 i rapport. Når vi er på befaring vurderer vi slike brannceller visuelt, og opplyser om synlige avvik eller skader. Vi har ingen mulighet for å åpne konstruksjonen. I dette tilfellet var det ingen synlige avvik. I tillegg bruker jeg bestandig å ha en gjennomgang med eier før jeg begynner på befaringen. Her går vi gjennom hva eier har utført på boligen samt om eier vet om noen feil eller mangler. Ser kjøper opplyser om det var svært lytt, dette var ingen opplysning jeg fikk. Som du ser over har det vært flere søkeprosesser i bygget. Ved alle slike prosesser er det en søker. Dette innebærer at søker eller tiltakshaver selv har ansvaret for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med krav som følger plan og bygningsloven med tilhørende forskrift. Vi kan eller har ingen mulighet for å ettergå slike prosesser, her må man stole på at folk gjør det de opplyser dem skal gjøre. Antar du har fått besvart ditt spm. tilstrekkelig her.

Takstmann G hadde også kommentert rapporten fra takstmann B.

Kjøper fremla et brev fra tidligere eier sendt til kommunen den 5.9.13, samt plantegninger fra 1984. Foretaket fremla brev fra kommunen til tidligere eier datert 19.9.13.

Kjøper anførte at avvik ved lyd- og brannskille mot naboen utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, særlig fra selgers takstmann, og avviket var uansett vesentlig. Det var ikke reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og det forelå uansett grov uaktsomhet fra selgers takstmanns side, jf. tredje ledd. Når det gjaldt det tidligere forliket, omhandlet dette kun manglende lydisolering, brannsikring og andre forhold mellom hovedleiligheten og utleiedelen i kjelleren. Mangelfull brannisolering mot naboileiligheten var dermed ikke en del av forliket, og kjøper hadde ikke tidligere reklamert over dette. Ingen av partene oppfattet forliket å gjelde lyd- og brannskillet mot naboenheten.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 2 306 287 etter avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til krav om erstatning for økonomisk tap, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 7-3.

Forsikringsforetaket anførte at det aktuelle forholdet var en del av tidligere inngått forlik. Foretaket viste til at det allerede var fremlagt et prisestimat på kr 3,35 mill. bl.a. tilknyttet byggesaken før forliket, og kjøper inngikk likevel et forlik på kr 250 000. Det var uansett ikke dokumentert avvik ved brann- og lydskillene mellom etasjene. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, dersom forholdet ikke var en del av tidligere forlik. Saken var heller ikke egnet til skriftlig saksbehandling, jf. Finansklagenemndas vedtekter punkt 4.1 bokstav d.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at forholdet enten måtte anses som en del av forliket, eller at kravet måtte anses tapt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av 1.10.25 kommet til at det påberopte forholdet – avvik ved lyd- og brannskille – mest sannsynlig måtte anses omfattet av tidligere forlik. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Partene er uenige om krav tilknyttet lyd- og brannskille mot naboeiendommen var en del av tidligere inngått forlik. Sekretariatet ser riktignok at det kan stilles spørsmål ved om forholdet måtte anses som en del av forliket. På den ene siden gjaldt kjøpers reklamasjon «avvik fra godkjente tegninger i underetasjen», og vi viser til at kjøper i e-post før forlikstilbudet ble akseptert presiserte at forliket kun gjaldt for de punktene kjøper «har reklamert på». Kjøper anfører at de aldri reklamerte på avvik ved lydisolering og branncelleinndelingen mot naboen.

På den andre siden viser vi til at forliket i henhold til akseptskjemaet gjaldt alle forhold som var «omtalt» i reklamasjoner og «brev» på forlikstidspunktet. Vi viser til at befaringsrapporten fra takstmann O omtalte store avvik fra alle tegninger på eiendommen, og det ble samtidig omtalt manglende dokumentasjon på lydisolering og branncelleinndeling, og vist til at dette var et krav ved seksjoneringen. Takstmann O hadde dermed omtalt mulige avvik ved brannceller og lydisoleringen i forbindelse med seksjoneringen av boligen i sin rapport, før forliket ble inngått.

Etter sekretariatets oppfatning er det mye som taler for at avvik ved branncelleinndelingen og lydisoleringen i boligen i sin helhet må anses som en del av forliket, og sekretariatet viser til drøftelsen nedenfor tilknyttet avhl. § 4-19. Sekretariatet viser videre til FinKN 2021-795 (...).

Etter sekretariatets oppfatning er det mye som taler for at tilsvarende også er løsningen i denne saken, og vi viser til at forliket nettopp gjaldt alle forhold som var «omtalt» i brev. Selv om kjøper ikke nødvendigvis hadde forstått rekkevidden av takstmann Os opplysninger, finner sekretariatet opplysningene objektivt sett tilstrekkelig til at kjøper hadde grunn til å reagere og foreta ytterligere undersøkelser av lydisolering og brannskillet, også i forbindelse med seksjoneringen.

Sekretariatet kom videre uansett til at kjøper må anses å ha reklamert for sent for avviket ved lydisolering og brannskillet, jf. avhl. § 4-19. Det ble vist til følgende:

I Rt. 2011 s. 1768 uttalte Høyesterett imidlertid at det ikke må stilles for små krav til indikasjoner på mangel før fristen begynner å løpe, men at fristen begynner å løpe når det for kjøper «fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden». Se også FinKN 2014-513. Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at reklamasjonsfristen senest startet å løpe ved rapport fra takstmann O, datert 3.1.23 (med befarung den 13.12.22). I rapporten fremgår det at kommunen i 2008 skrev:

«Deling av boligen forutsetter at de to enhetene er to helt separate enheter. Der teknisk forskrifts krav er oppfylt, bl.a. til brannceller og lydisolering. De samme kravene stilles ved seksjonering. Et bygningsteknisk firma som kan gis ansvar må da stå for søknaden. Ut fra de godkjente tegningene, som vedlegges, ser det ikke ut for at enhetene i dag oppfyller kravene.»

Kjøper fikk dermed opplyst at kravene som ble stilt ved deling av boligens enheter ved seksjoneringen, ikke så ut til å være oppfylt ut ifra byggetegningene. Videre opplyste takstmann O at «samtlige foreliggende tegninger» på «eiendommen» hadde store avvik mellom det som hadde blitt ført opp og det som hadde blitt omsøkt. Selv om takstmann O riktignok vurderte betydningen dette kunne ha for kjelleretasjen, ga opplysningene etter sekretariatets oppfatning tilstrekkelige indikasjoner på at det var flere avvik ved kravene som forelå ved seksjonering/inndeling av separate boenheter.

Det vises til at kjøper har anført at det nettopp var disse opplysningene som tilsa at takstmannen ved salget skulle ha reagert, og etter sekretariatets oppfatning er opplysningene også tilstrekkelige til å gi kjøper grunn til å reagere. I det minste finner vi at kjøper skulle ha foretatt nærmere undersøkelser ved kunnskap om de aktuelle og potensielle avvikene. Det vises til at O nettopp pekte på at boligens tekniske forhold, bl.a. ved lyd, lys og brann måtte prosjekteres nøye og dokumenteres, før boligen kunne benyttes slik den stod ved salget.

Sekretariatet viser videre særlig til at takstmann B har avdekket avvik ved lyd- og branncelleinndelingen i vegg og tak mot naboenheten også i kjelleretasjen. Dersom kjøper hadde gjennomført undersøkelser av lydisolasjon og branncelleinndelingen i kjelleretasjen slik takstmann O opplyste at var nødvendig, ville kjøper altså ha avdekket avvikene mot naboenheten.

Selv om vi ikke har funnet det av avgjørende betydning, bemerker vi også at kjøper i henhold til takstmann Bs rapport har beskrevet at «en tydelig kan høre hva som sies på andre siden av vegg». Ettersom

takstmann O opplyste at bl.a. byggetekniske forhold tilknyttet lyd måtte undersøkes, finner vi at en tydelig lydgjennomgang trekker i retning av at kjøper hadde enda større grunn til å reagere.

Vi finner det ikke avgjørende at kjøper fikk ytterligere opplysninger og bekreftelse på avvik ved branncelleinndelingen på et senere tidspunkt, all den tid vi altså finner at kjøper hadde tilstrekkelig oppfordring til å reagere og foreta ytterligere undersøkelser allerede i overgangen 2022/2023.

Kjøper har i brev av 21.10.25 bragt saken inn for nemnda. Det er her bl.a. anført at sekretariatet har lagt feil faktum til grunn.

I ny uttalelse av 30.10.25 viser sekretariatet til følgende:

Kjøper har anført at sekretariatet har forstått faktum feil, og bedt om at sekretariatet skal gå gjennom vurderingen på nytt.

Vi bemerker kort at det avgjørende for sekretariatets vurdering ikke var det omtalte referatet fra 2008 isolert, men takstmann Os beskrivelse og vurdering av det aktuelle dokumentet, byggetegninger og boligens utforming i 2023. Det bemerkes særlig at O viste til anmodningene i referatet fra 2008, og uttalte at han «ikke kan se dette har skjedd». Referatet fra 2008 omhandlet bl.a. muligheten for å seksjonere boligen. Videre uttalte O ved sin vurdering at «Det er store avvik mellom det som har blitt ført opp og det som er omsøkt på samtlige foreliggende tegninger slik eiendommen fremstår i dag» (...). Det var altså ikke en generell oppfordring i referatet fra 2008 sekretariatet mente kjøper skulle ha reagert på, men Os vurdering av de faktiske forholdene og risikoen i 2023. I vurderingen fant vi det videre av betydning at O beskrev at forhold bl.a. tilknyttet brann måtte prosjekteres nøye og dokumenteres før bygget kunne regnes som godkjent, at dette kunne medføre behov for ombygging av kjelleren, og at kjøper nå bl.a. har reklamert på avvik i brannskillet som ligger mellom kjelleretasjen og naboeksjonen.

Sekretariatet finner ikke grunn til å foreta en fornyet vurdering av saken, og legger dermed saken frem for nemnda.

Foretaket har i tilsvar av 6.11.25 sluttet seg til sekretariatets vurderinger, dog likevel slik at det prinsipielt er anført at saken bør avvises fra nemnda som uegnet for skriftlig behandling.

Kjøper og foretaket har i brev 17.11.25 (kjøper), 25.11.25 (foretaket), 6.12.25 (kjøper) og 18.12.25 (foretaket) inngitt ytterligere merknader.

Nemnda har funnet spørsmålet om hvorvidt det påberopte forholdet – avvik ved lyd- og brannskille – må anses omfattet av tidligere forlik som vanskelig. Nemnda har dog ikke funnet det påkrevd å konkludere på dette punkt, all den tid nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper uansett må anses ha reklamert for sent for dette forholdet. Nemnda viser her til sekretariatets begrunnelse gjengitt over, som tiltres fullt ut. Det fremkommer ikke noe nytt i etterkant som rokker ved dette.

Nemnda kan heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning på dette punktet.

Konklusjonen blir dermed at kjøpers mangelskrav må anses falt bort som følge av for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).